



Konsultationsbogen zum Entwurf der langfristigen Renovierungsstrategie (LTRS) nach Artikel 2a EU-Gebäuderichtlinie 2018 (Energy performance of buildings directive, EPBD 2018; Richtlinie 2018/844/EU)

Persönliche Informationen	
Bitte geben Sie Ihre Organisationsform an (bitte ankreuzen)	<input type="checkbox"/> Landesministerium <input checked="" type="checkbox"/> Verband / Interessengemeinschaft <input type="checkbox"/> Forschungsinstitution <input type="checkbox"/> Sonstige Institution: _____
Bitte nennen Sie den Namen und Adresse Ihrer Organisation	Haus & Grund Deutschland Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten an (nur für Rückfragen, wird nicht veröffentlicht)	Name: C. K
Dürfen wir Ihre Stellungnahme öffentlich machen? (bitte ankreuzen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Allgemein	
1. Wie bewerten Sie den Zielbeitrag der deutschen langfristigen Renovierungsstrategie (LTRS) zur im Rahmen des europäischen Green Deal angekündigten EU „Renovierungswelle“?	
Kapitel 1: Entwicklung des Fahrplans	
2. Wie bewerten Sie die Wahl der Indikatoren?	Im Pariser Klimaabkommen wird als Ziel die Begrenzung der Erderwärmung auf unter 2 bzw. 1,5 Grad und die Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes fokussiert. Darüber hinaus sollen nach den Beschlüssen der Bundesregierung zum Klimaschutzprogramm 2030 zukünftig die CO ₂ -Emissionen über den Handel mit CO ₂ -Zertifikatehandel begrenzt werden. Auch im Bundes-Klimaschutzgesetz werden CO ₂ -Jahresemissionen als Ziele

	<p>festgelegt. Es empfiehlt sich daher zukünftig als Indikator anstatt die Gesamtenergieeffizienz die CO₂-äquivalenten Emissionen zu wählen. Dieser Indikator erlaubt mehr Flexibilität und Kosteneffizienz bei der Erfüllung der Klimaziele. Hierin fließen sowohl die Effekte einer verbesserten Energieeffizienz als auch die eines höheren Einsatzes erneuerbarer Energien ein.</p> <p>Aufgrund der zum Teil gravierenden Differenzen bei der Erstellung von Energieausweisen, aber auch aufgrund der mit jeder Novelle des Energieeinsparrechts geänderten Berechnungsgrundlagen sind Energieausweise für einen Vergleich der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden und damit als Indikator ungeeignet. Nicht zuletzt hat die aktuelle Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ von Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann von der Fachhochschule Bielefeld festgestellt, dass die theoretischen Annahmen in den Energiebedarfsberechnungen deutlich von der Realität abweichen. Dies betrifft die Annahmen sowohl zu den Außen- und Innentemperaturen als auch zum Zustand und zur Nutzung eines Gebäudes.</p> <p>Das Heizungsetikett für bestehende Heizungsanlagen bewertet lediglich die Effizienz nach dem Alter und dem Typ des Heizgerätes. Entscheidend für die Energieeffizienz einer Heizung ist jedoch deren Nutzungsgrad. Dieser ist maßgeblich von der Funktion aller Komponenten der Heizungsanlage - wie Heizungsregelung, hydraulischer Abgleich, Brennwertnutzung - abhängig und lässt sich nur über Messung oder Berechnung ermitteln. Verlässliche Angaben zur Effizienz ermöglicht der vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) angebotene Heiz-Check.</p>
<p>3. Wie bewerten Sie die indikativen Meilensteine?</p>	<p>Vgl. Antworten zu Frage 2.</p> <p>Nach den Ergebnissen der oben genannten Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ ist der berechnete Energiebedarf nach DIN V 18599: 2018-09 bei bestehenden Gebäuden deutlich höher als der auf den Verbrauchsmessungen beruhende Energieverbrauchswert (Abweichungen von bis zu 173 Prozent). Das führt dazu, dass Maßnahmen von gesetzgeberischer Seite, die zu einer Verminderung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase im Gebäudebestand führen sollen, wirkungslos bleiben, da von falschen Voraussetzungen ausgegangen wird. Die Berechnungsgrundlagen sollten daher von einer neutralen Expertengruppe validiert und überarbeitet werden, so dass die Ergebnisse der Nachweismethode sich besser an der Wirklichkeit (tatsächlichen Verbräuche) orientieren. Es wäre außerdem wünschenswert, wenn beim PEV/Energiebedarf einfache und praxisorientierte Nachweismethoden vorgegeben bzw. beibehalten werden (DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10). Für den Gebäudebestand empfiehlt sich die</p>

Nutzung der gemessenen Verbrauchswerte.	
4. Wie bewerten Sie die Darstellung der Potenziale und Restriktionen für...	
4a) ...die Energieeffizienz?	<p>Ergänzend wird hier auf die Restriktionen durch die rechtlichen Rahmenbedingungen im Mietrecht hingewiesen. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in vermieteten Mehrfamilienhäusern lassen sich nur selten warmmietenneutral umsetzen. Selbst wenn der Vermieter bei entsprechenden Maßnahmen an seinem Gebäude nur die vorgeschriebenen Mindestanforderungen einhält und die Mieter an den hierfür anfallenden Kosten nach den mietrechtlichen Möglichkeiten beteiligt, können die Mieterhöhungen zumeist nicht durch die tatsächlich eingesparten Energiekosten kompensiert werden. Zudem wurde Ende 2018 mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen, Mieter besser vor unverhältnismäßigen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB wurde daher bundesweit von 11 auf 8 Prozent abgesenkt und eine sechsjährige Kappungsgrenze für Modernisierungskosten eingeführt. Diese lässt nur noch eine Erhöhung der Miete um maximal 2 Euro je m² Wohnfläche bei einer Ausgangskaltmiete unter 7 Euro je m² und um maximal 3 Euro je m² Wohnfläche bei einer darüber liegenden Ausgangskaltmiete zu.</p> <p>Darüber hinaus bestehen deutliche Kostenunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lage, Gebäudestruktur, -art und -größe sowohl bei Neubau als auch bei umfassender energetischer Sanierung bestehender Wohngebäude. Um auch in Zukunft baukulturelle, städtebauliche und individuelle Aspekte bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden zu berücksichtigen, sollten Effizienzanforderungen differenziert und/oder die Art und Höhe der Förderung angepasst werden. So können die Potenziale auch bei unterschiedlichen Gegebenheiten und Nutzungen (innerstädtisch/ländlich, Einzelgebäude/ Wohnsiedlung, Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus/Hochhaus) gehoben werden.</p>
4b) ...die Erneuerbaren Energien?	<p>Die Potenziale zur Nutzung erneuerbaren Stroms bleiben durch die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere in vermieteten Gebäuden und Wohneigentümergeinschaften weitestgehend ungenutzt. Bisher sind die Hürden und das finanzielle Risiko für Vermieter, die ihre Mieter mit selbst erzeugtem Strom aus einer PV- oder BHKW-Anlage versorgen wollen, sehr hoch. Die bisherige Förderung mit einem Mieterstromzuschlag (EEG 2017) geht am eigentlichen Förderbedarf vorbei und löst nicht die bestehenden administrativen und bürokratischen Hürden (vgl. auch Mieterstrombericht nach § 99 EEG – BT-Drs. 19/13430).</p>

	<p>Vermieter und Betreiber von kleinen PV- oder BHKW-Anlagen müssen zur Mieterstromversorgung praktisch die gleichen Pflichten erfüllen, wie ein großes Energieversorgungsunternehmen (EVU). Gleichzeitig stehen ihnen aber nicht die Möglichkeiten eines EVU zur Verfügung. Sie dürfen ihren Strom nicht an Stromkunden außerhalb ihres Gebäudes liefern.</p> <p>Die Potenziale von PV- und BHKW-Strom im Gebäudebereich werden nur dann erschlossen, wenn die Mieter einen monetären Nutzen, die Vermieter keinen Nachteil haben und regenerativ erzeugter Strom angemessen bei der Erfüllung der EnEV/GEG-Anforderungen berücksichtigt werden kann.</p> <p>Die EU-Gesetzgebung hat im Winterpaket die Rolle des Prosumers klar gestärkt. Die in Artikel 15 und 16 der Strommarkt-Richtlinie und in Artikel 21 und 22 der Erneuerbaren Energien Richtlinie beschriebenen Anforderungen müssen 1:1 in deutsches Recht umgesetzt werden.</p> <p>Neben der Nutzung öffentlicher Netze (Wärme und Strom) ist auch der Betrieb lokaler nichtöffentlicher Netze über das Gebäude hinaus zu ermöglichen (Quartier, Siedlung, Nachbarschaft, Industriegebiet, etc.).</p> <p>Bei der Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung fehlt es an geeigneten Technologien für den breiten Einsatz im Gebäudebestand. Sowohl Solarthermie als auch Wärmepumpen und Biomasseheizungen, aber auch die Nutzung von Fernwärme- oder Nahwärmenetzen ist längst nicht überall technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll. Die Wirtschaftlichkeit von Anlagen mit erneuerbaren Energien ist im Vergleich zur konventionellen Heiztechnik insbesondere bei kleineren Mehrfamilienhäusern kaum gegeben. Die seit 2020 geltende Förderung über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss deshalb nochmals erweitert werden. Eine zusätzliche steuerliche Förderung privater Vermieter kann ebenfalls positive Anreize setzen.</p>
4c) ...die dekarbonisierten Energieträger und Energieinfrastruktur?	
5. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Instrumente für einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz-Langfristziel?	Eine CO₂-Bepreisung ist nur dann akzeptabel, wenn die Einnahmen des Staates in vollem Umfang an die Bürger zurückgegeben werden. Die Einnahmen des Staates aus einer CO ₂ -Bepreisung sollten zu etwa zwei Dritteln als Kopfpauschale an die Bürger zurückfließen. Dies hätte den

	<p>Vorteil, dass einkommensschwache Haushalte, die im Durchschnitt wenig CO₂ emittieren, relativ am meisten zurückbekommen.</p> <p>Da Deutschland im internationalen Vergleich viele Mieterhaushalte hat, ist es notwendig, mit dem restlichen Drittel der Einnahmen, die nicht direkt an die Bürger zurückgezahlt werden, ein umfangreiches und einfaches Programm zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich aufzulegen. Die Förderung wäre ein Anreiz für vermietende Eigentümer, in klimafreundliche Technologie zu investieren – auch wenn sie selbst nicht von den niedrigeren Energiekosten profitieren. Diese Förderung muss technologieoffen sein und sich konsequent an der CO₂-Einsparung orientieren. Zudem bedarf es bei einer einheitlichen CO₂-Bepreisung keiner ordnungsrechtlichen Vorgaben mehr. Sie würden eine CO₂-Bepreisung konterkarieren. Auch alle bisherigen Steuern, die lenkend auf den Energieverbrauch wirken sollen, müssen entfallen oder in ein einheitliches CO₂-Bepreisungssystem einfließen, um effektiv den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Dazu gehören namentlich die Steuern auf Strom, Brennstoffe und Kraftstoffe.</p> <p>Mit Blick auf die Klimaschutzziele greift die Beschränkung der steuerlichen Förderung klimaschützender Maßnahmen auf selbstnutzende Eigentümer zu kurz. 54 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. 66 Prozent der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. 30 Prozent aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern gestellt. Gebrauch wird daher vor allem eine steuerliche Förderung für vermietende Eigentümer, weil diese selbst nicht von klimaschützenden Maßnahmen profitieren, sondern die Mieter. Im Einkommensteuergesetz sollte daher geregelt werden, dass die Herstellungskosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent abgesetzt werden können.</p> <p>Die bisherige Energieberatung und die Erstellung von Energieausweisen sollte zukünftig durch die kostenlose individuelle Beratung und Erstellung individueller Gebäudesanierungsfahrpläne (ISFP) ersetzt werden. Die Beratung sollte freiwillig mit den Eigentümern älterer Gebäude beginnen, da hier die höchsten CO₂-Reduktionen zu vermuten sind. Sinnvoll ist auch die individuelle Beratung von Eigentümern, deren Gebäude aktuell innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen.</p>
6. Wie bewerten Sie die Perspektiven bei der Fortschreibung	

der LTRS?	
Kapitel 2: Obligatorische Komponenten der langfristigen Renovierungsstrategie	
7. Wie bewerten Sie den Überblick über den nationalen Gebäudebestand?	Das Potenzial energetischer Sanierungen durch Wärmedämmung und Fenstertausch wird nicht nur durch fehlende wirtschaftliche, sondern auch durch technische und konstruktive Dämmrestriktionen (Denkmalschutz, Sichtmauerwerk, Abstandsmaße etc.) eingeschränkt. Die Quantifizierung dieser Restriktionen ist zu ergänzen.
8. Wie bewerten Sie die kosteneffizienten Konzepte für Renovierungen und Auslösepunkte?	
9. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen für kosteneffiziente umfassende Renovierungen?	<p>Mit Blick auf die Klimaschutzziele greift die Beschränkung der steuerlichen Förderung klimaschützender Maßnahmen auf selbstnutzende Eigentümer zu kurz. 54 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. 66 Prozent der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. 30 Prozent aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern gestellt. Gebrauch wird daher vor allem eine steuerliche Förderung für vermietende Eigentümer, weil diese selbst nicht von klimaschützenden Maßnahmen profitieren, sondern die Mieter. Im Einkommensteuergesetz sollte daher geregelt werden, dass die Herstellungskosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent abgesetzt werden können.</p> <p>Mit dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm werden energetisch anspruchsvolle und umfassende Sanierungen von Bestandsgebäuden zu sogenannten Effizienzhäusern gefördert. Um flächendeckende Sanierungen gerade auch bei den privaten Vermietern kleinerer Mehrfamilienhäuser sowie von selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümern anzuregen, sollte schon der EnEV/GEG-Standard gefördert werden.</p> <p>Die Bedingungen des Marktanreizprogramm zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Wärme über das</p>

	<p>BAFA sind zu hoch und stellen für die Masse der Eigentümer alter Heizungsanlagen keinen Anreiz dar. Finanzielle Mittel gibt es nur noch für neue Öl- oder Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energie oder für komplett regenerative Heizungsanlagen. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist jedoch im Gebäudebestand nur begrenzt möglich und zudem mit immensen Kosten und vergleichsweise geringen CO₂-Reduktionen verbunden. Jeder Eigentümer, der zu einem erneuerbaren Heizsystem (Hybridheizung, Wärmepumpe, Biomassekessel) wechselt, sollte den Großteil der Mehrkosten im Vergleich zum Ersatz des konventionellen Heizsystems als Zuschuss erstattet bekommen.</p> <p>Die bisherige Vor-Ort-Energieberatung und die Erstellung von Energieausweisen sollte zukünftig durch die kostenlose individuelle Beratung und Erstellung individueller Gebäudesanierungsfahrpläne (iSFP) ersetzt werden. Die Beratung sollte freiwillig mit den Eigentümern älterer Gebäude beginnen, da hier die höchsten CO₂-Reduktionen zu erwarten sind. Sinnvoll ist auch die individuelle Beratung von Eigentümern, deren Gebäude aktuell innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen.</p>
<p>10. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen...</p>	
<p>10a) ...für die Gebäude mit der schlechtesten Leistung?</p>	<p>Für die Bewertung, ob ein Gebäude mit einem bestimmten Energiebedarf ein „Gebäude mit schlechtester Leistung“ ist, sollen die bestehenden Effizienzklassen der Energieausweise genutzt werden. Nach den Ergebnissen der bereits zu Frage 3 genannten Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ liegen die rechnerisch unter Verwendung von genormten Randbedingungen (DIN V 18599, DIN V 4108-6/DIN V4701-10) ermittelte Energiebedarfswerte um bis zu 173 Prozent höher als die Energieverbrauchswerte, die auf real gemessenen und erfassten Verbrauchsdaten beruhen. Nach dem Energiebedarf werden also die Gebäude um bis zu fünf Effizienzklassen schlechter eingestuft als nach dem Energieverbrauch. Im konkret untersuchten Fall heißt das Effizienzklasse „F“ anstatt „B“. Daher sollten für die Bewertung, solange die Diskrepanzen zwischen Verbrauchs- und Bedarfsermittlung bestehen, ausschließlich Energieverbrauchsausweise genutzt werden.</p> <p>Angesichts der riesigen Lücke zwischen Theorie und Praxis ist ein sinnvoller Vergleich der Gebäude - wie er mit den Energieausweisen beabsichtigt wird – nicht möglich. Wie effizient ein Gebäude eingestuft wird, hängt von der Art des Energieausweises ab und nicht davon, wieviel Energie tatsächlich für die Heizung und Warmwasserversorgung benötigt wird. Die schlechtere Einstufung beim</p>

	<p>Energiebedarfsausweis wirkt sich zudem nachteilig auf den Wert der Immobilie aus. Durch die falschen Annahmen bei der Energiebedarfsberechnung wird das Einsparpotenzial von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand überschätzt: Eigentümer investieren viel Geld in Modernisierungen, die am Ende wirkungslos bleiben und das Wohnen teurer machen.</p> <p>Das Heizungslabel für bestehende Heizungsanlagen bewertet lediglich die Effizienz nach dem Alter und dem Typ des Heizgerätes. Entscheidend für die Energieeffizienz einer Heizung ist jedoch deren Nutzungsgrad. Dieser ist maßgeblich von der Funktion aller Komponenten der Heizungsanlage - wie Heizungsregelung, hydraulischer Abgleich, Brennwertnutzung - abhängig und lässt sich nur über Messung oder Berechnung ermitteln. Verlässliche Angaben zur Effizienz ermöglicht der vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) angebotene Heiz-Check.</p> <p>Das vereinfachte Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung ist ein guter Ansatz. Damit es tatsächlich in der Praxis zur Anwendung kommen kann, sind weitere Vereinfachungen notwendig.</p>
10b) ...zur Verringerung der Energiearmut?	
11. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen für öffentliche Gebäude?	
Kapitel 4: Maßnahmen und Mechanismen zur Unterstützung der Mobilisierung von Investitionen im Gebäudebereich	
12. Wie bewerten Sie die Anreize für die Verwendung intelligenter Technologien?	

<p>13. Wie bewerten Sie die weiterreichenden Vorteile von Sanierungen?</p>	
<p>14. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Mechanismen zur Unterstützung der Mobilisierung von Investitionen im Gebäudebereich?</p>	<p>Mit dem 2012 gestarteten „Sanierungskonfigurator“ ist eine einfache, schnelle und vor allem kostenlose Bewertung des Gebäudes sowie der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglich. Er hat das Potenzial mehr Anreize für Investitionen zu setzen als Energieausweise. Er ist jedoch bisher weitestgehend unbekannt.</p>
Abschluss	
<p>15. Haben Sie weitere Anmerkungen?</p>	